GEMEINDE NEUFAHRN
LANDKREIS FREISING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 97 'FACHMARKTZENTRUM LUDWIG-ERHARD-STRASSE'

GEMEINDE NEUFAHRN
LKR. FREISING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN: **NR. 97, 'FACHMARKTZENTRUM LUDWIG-ERHARD-STRASSE'**

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18.12.1990 folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 SO Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel'

Verkaufsfläche als

- Vollsortimenter:
  Food-Verkaufsfläche 1.050 m² Non-Food-Verkaufsfläche 200 m²
- Discounter:
  Food-Verkaufsfläche 750 m² Non-Food-Verkaufsfläche 125 m²
- Fachmarkt 1 Bekleidung:
  Verkaufsfläche 450 m²
- Fachmarkt 2 Bekleidung:
  Verkaufsfläche 450 m²
- Anteil Schuhsortiment max. 355 m²
- Bäckereicafé:
  Verkaufsfläche 65 m²

1.2 —•—•—•—• Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen (hier: Abgrenzung Verwaltung zu Verkaufsfläche) bzw. Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 1500 Grundfläche in m²

2.2 WHF / WHT max. Wandhöhe First / max. Wandhöhe Traufe

2.3 WH max. Wandhöhe

2.4 Nutzungsschablone

Baugebiet	Wandhöhe
GR Grundfläche	Dachform/-neigung

3 Überbaubare Flächen

3.1 Baugrenze

3.2 Baulinie

4 Gestalterische Festsetzungen

4.1 PD Pultdach, max. Neigung in °

4.2 FD Flachdach, max. Neigung in °

5 Private Grundstücksflächen für Nebenanlagen

5.1 private Grundstücksflächen für den ruhenden Verkehr

private Grundstücksfläche für Zufahrten, Fahrgassen und Zuwegungen

5.2 M+F Fahrradabstellplatz / Motorradabstellplatz

6 Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Fahrbahn - Bestand

6.3 P öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr - Bestand

6.4 Bus Buswartehäuschen

6.5 F Fußweg

7 Flächen für Versorgungsanlagen

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

8 Grünordnung

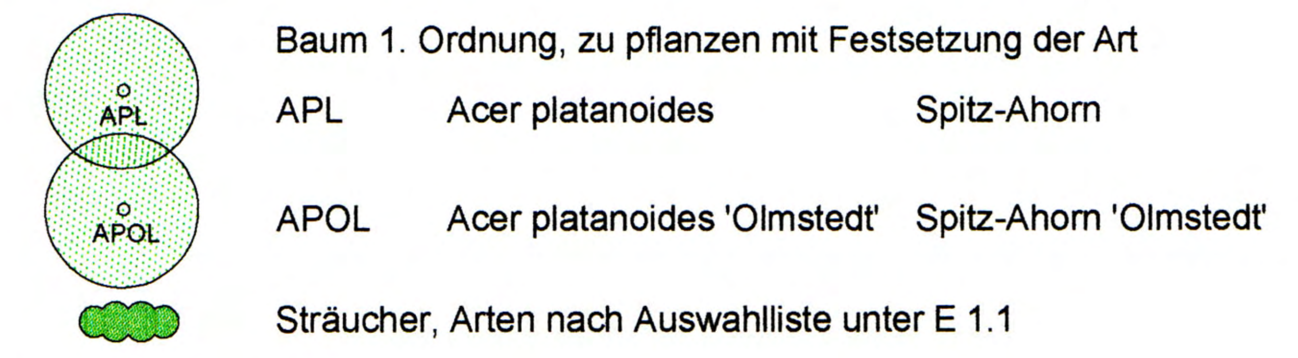
8.1 Grünflächen

8.1.1 private Grünfläche / Grundstückseingrünung / Sickerfläche

8.1.2 extensiv begrünte Flachdachflächen

8.2 Auflagen für Bepflanzungen

8.2.1 Anpflanzung von Gehölzen

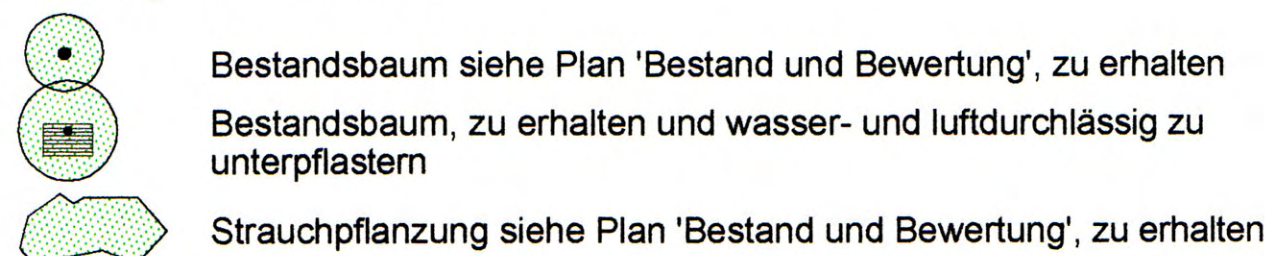


Baum 1. Ordnung, zu pflanzen mit Festsetzung der Art

APL	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
APOL	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn 'Olmstedt'

Sträucher, Arten nach Auswahlliste unter E 1.1

8.2.2 Bestandsgehölze - zu erhalten



Bestandsbaum siehe Plan 'Bestand und Bewertung', zu erhalten

Bestandsbaum, zu erhalten und wasser- und luftdurchlässig zu unterpflastern

Strauchpflanzung siehe Plan 'Bestand und Bewertung', zu erhalten

8.2.3 Entfernen von Einzelbäumen

Bestandsbaum siehe Plan 'Bestand und Bewertung', zu entfernen

9 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

9.1 Geltungsbereichsgrenze

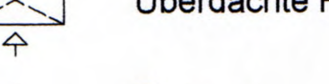
10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Rampe Anlieferung

10.2 ↓ ↑ Einfahrt u. Ausfahrt

C HINWEISE BZW. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1 Zeichnerische Hinweise

1.1  Überdachte Fläche / Eingang

1.2 Eingang

1.3 Gebäude Bestand, zu entfernen

1.4 Werbepylon, 12 m hoch

1.5 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

70.00

2 Bestandsangaben

2.1 911 bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

2.2 462.58 Höhenkote - Bestand in Metern über NormalNull
(Grundlage: Ingenieurbüro für Vermessung, G. Menzel)

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Bebauung

1.1 Gestaltung, Dachform und Gebäudehöhen

Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK FFB EG (+0.00 = 462.50 m ü NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Die im Plan durch Planzeichen gekennzeichneten Dächer sind im Zuge der erforderlichen Eingriffsminimierungsmaßnahmen extensiv zu begrünen.

Alle übrigen Dächer sind als Blech- oder Foliendach herzustellen.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen sind im Bereich des Sondergebietes nicht zulässig.

Auch im übrigen Geltungsbereich sind die privaten Grünflächen frei zugänglich zu gestalten.

1.3 Versorgungsanlagen

Die öffentliche Trafostation und sonstige für die Versorgung des Gebietes erforderlichen baulichen Anlagen sind in die bauliche und gestalterische Konzeption zu integrieren.

Der Ausbau der Versorgungsleitungen hat vor den Erschließungsarbeiten zu erfolgen.
Versorgungsleitungen sind unterirdisch, entsprechend einschlägiger Normen, zu verlegen.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Wandhöhe bei einer max. Breite von 6 m, um 4 m überragen.

2 Verkehrsflächen / Flächen für den ruhenden Verkehr

2.1 Stellplätze

Im Bereich des Sondergebietes sind Stellplatzflächen nur auf den vorgesehenen Flächen zulässig. Die Stellplatzflächen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster) auszubilden.
Es gilt der Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz pro 17,5 m² Verkaufsnutzfläche, in Anlehnung an die gemeindliche Stellplatzsatzung (Anlage 1 zu § 3 Stellplatzsatzung, Ziffer 3.2 und 3.3).

2.2 Zufahrten / Zuwegung / Fahrgassen

Alle mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Zufahrts-/ Zuwegungs- und Fahrgassenflächen sind in Asphaltbauweise herzustellen.
Um eine optimale Sicht im Bereich der Zufahrten (Sichtdreieck) sicherzustellen, sind hier allenfalls Rasen oder auch strauchartige Bepflanzungen max. bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

3 Grünordnung

3.1 Baumpflanzung / durch Planzeichen festgesetzte Bäume 1. Ordnung

Mindestpflanzgröße: H., 3xv., mB., StU. 18-20

3.2 Technische Anweisung für Baumpflanzung

Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Bereich von mind. 10 m³ sicher zu stellen. Bei überpflasterten Bereichen sind hierzu sicker- und unterbaufähige Spezialsubstrate einzusetzen. Die Verwendung dieser Substrate ist gegenüber der Gemeinde zu dokumentieren.
Des weiteren ist mit Baumpflanzungen (Unterkante Baumgrube)grundsätzlich 1,50 m Abstand zu vorhandenen Erdgasleitungen zu halten.

3.3 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Gebiet zu halten und zu mindestens 80 % über belebtem Boden, gegebenenfalls in Kombination mit Rigolen, zu versickern.

Gegebenenfalls wird auf bis zu 4 Stellplätze zu Gunsten von Versickerungsflächen verzichtet, um dieses Ziel zu erreichen.

3.4 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Ausgleichsflächen bzw- -maßnahmen sind nicht nachzuweisen, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen sogenannten neutralen Eingriff handelt.

4 Archäologie

Bei einer zulässigen Überplanung von Bodendenkmälern im Geltungsbereich gilt:

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt,dokumentiert und geborgen wurden.

E HINWEISE DURCH TEXT

1 Artenauswahl

1.1 Artenauswahl empfohlener, standortgerechter Sträucher für Pflanzung in öffentlicher Grünfläche im Nordosten

Gew. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gew. Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wild- und Strauchrosen in Sorten	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2 Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des DSchG.

3 Wasserwirtschaft

Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgungs- u. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.
Genaueres regelt ein wasserrechtliches Verfahren.

4 Freiflächengestaltungsplan

Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist im Maßstab 1:100 oder 1:200 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung des Gehölzbestandes mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan), die Darstellung von Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung, Materialangaben zu versiegelten und teilversiegelten Flächen, Angaben zu Ausmaß und Höhe von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zu Standort und Ausmaß von Nebenanlagen und Einfriedungen.

5 Monitoring

Der Vorhabenträger ist verpflichtet alle 2 Jahre einen Bericht über die Überwachung aller erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie das Funktionieren der einzelnen Maßnahmen vor, während und nach der Bauphase, vorzulegen (Schwerpunkt auf Dachbegrünung und Baumpflanzung).

6 Raumordnung

Das geplante Nahversorgungszentrum ist als Einzelhandelsgroßprojekt landesplanerisch zu untersuchen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird deshalb ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 23 des Bayrischen Landesplanungsgesetzes durchgeführt. Hierbei werden die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgegebenen Stellungnahmen sowie Äußerungen für die landesplanerische Beurteilung des Projektes herangezogen.